



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tal-11 ta' Marzu, 2014

Citazzjoni Numru. 736/2009

**Joseph Falzon (Karta ta' l-Identita` Numru 958847M) u Anna mart l-istess
Joseph Falzon (Karta ta' l-Identita` Numru 196155M)**

kontra

John Vella (Karta ta' l-Identita` Numru 379845M)

Il-Qorti :

I. Ir-rikors guramentat

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-27 ta' Lulju 2009 li jaqra hekk –

Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza

1. *Illi in forza ta` kuntratt pubblikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fis-6 ta` Lulju 1993, l-attur Joseph Falzon kien akkwista b`titolu ta` permuta minghand il-konvenut eight (8) studio flats without a number situate at first and second floor level formerly consisting of four flats numbered one, two, three and four (1, 2, 3 and 4) and forming part of a block of apartments and underlying showroom in Constitution Street, Mosta, bounded on the North East by the said street, the South West by property of Spiridione Camilleri, together with the common parts of the block amongst which the entrance, the stairs the roof, the drains and the drainage system as free and unencumbered with all their rights and appurtenances including the relative airspace (Dok. 'A').*

2. *Illi fi zminijiet ricenti rrizulta li l-appartamenti in kwistjoni ma humiex konformi mal-permessi tal-bini mahruga mill-Awtoritajiet kompetenti, kif ghandu jirrizulta mix-xhieda ta` rapprezentanti tal-MEPA, tal-Perit Ludovico Micallef u ta` Joseph Vassallo.*

3. *Illi ghalhekk l-atturi, bhala proprjetarji tal-imsemmija appartamenti, ser ikollhom jidhlu fi spejjez ingenti sabiex jirrendu l-istess appartament in regola mal-Ligi.*

4. *Illi wkoll, it-tibdiliet strutturali mehtiega sabiex jirrendu l-appartamenti in regola mal-Ligi, ser inaqqsu l-valur tal-istess appartamenti.*

5. *Illi l-konvenut gie nterpellat diversi drabi, anke permezz ta` ittra legali datata 15 ta` Mejju 2009 u ittra ufficjali datata 26 ta` Gunju 2009, sabiex jaghmel tajjeb ghal tali nuqqas u konsegwentement sabiex jersaq ghal-likwidazzjoni u hlas ta` danni minnu dovuti lill-atturi, izda baqa` inadempjenti.*

6. *L-attur Joseph Falzon jaf personalment il-fatti kollha hawn fuq dikjarati minnu.*

Raguni tat-Talba

1. *Illi kif appena fuq premiss, ghar-ragunijiet fuq indikati, l-atturi huma ntitolati jirreklamaw u jottjenu minghand il-konvenut, id-danni minnu lilhom kagunati, izda dan baqa` inadempjenti.*

2. *Ghalhekk qed tigi istitwita din il-procedura.*

Talbiet

Illi ghalhekk, ghar-ragunijiet premissi, l-atturi jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex :

1. *tiddikjara li l-konvenut responsabbli ghad-danni li qeghdin isofru u sejr in isofru l-atturi, kemm daww materjali, kif ukoll daww konsegwenzjali biex jirrendu l-appartamenti li huma akkwistaw minghand il-konvenut kif premiss in*

regola mal-Ligi u wkoll ghat-tnaqqis fil-valur tal-istess appartamenti ghar-ragunijiet precitati.

2. *tillikwida tali danni, occorrendo b`opera ta` periti nominandi.*

3. *tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi d-danni hekk likwidati minn din l-Onorabbli Qorti in forza tat-tieni domanda.*

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra legali datata 15 ta` Mejju 2009 u tal-ittra ufficjali datata 26 ta` Gunju 2009 kif ukoll dawk tal-Mandat ta` Sekwestru u tal-Mandat ta` Inibizzjoni, prezentati kontestwalment ma` dan ir-Rikors Guramentat, kontra l-konvenut li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-eleku ta` dokumenti li kienu prezentati mar-rikors guramentat.

Ikkunsidrat :

II. Ir-risposta guramentata

Rat ir-risposta guramentata pprezentata fid-9 ta` Settembru 2009 li taqra hekk –

1. *Illi huwa ma kien qatt konxju li fuq il-propjeta` mibjugha lir-rikorrenti ma kienx hemm permessi tal-bini hekk kif mehtieg fiz-zmien meta gew kostruwiti kif qed jallegaw l-istess atturi. Illi di fatti wiehed irid jara x`permessi kienu mehtiega u jara di fatti kif gew mibnija l-binjiet stante li lill-esponenti hadd qatt ma ndikalu (ghajr issa ghal dawn il-proceduri) li l-bini huwa rregolari. Illi ghalhekk l-esponenti qatt ma jista` jinghad li agixxa in mala fede u ghandu jigi mehlus minn kull responsabilita` stante li huwa bhala venditur ma huwiex responsabbli ghal dak li l-Awtoritajiet jiftlilhom jintroduci bhala regoli u 'policies' anke sittax (16) il-sena wara l-bejgh tal-istess appartamenti u wara li l-istess atturi ghamlu introjtu sostanzjali minn l-istess appartamenti kif mibnija u kif ser jirrizulta waqt il-kawza ;*

2. *Illi l-esponenti ma ghandux ikun misjub hati ta` ebda danni u konsegwentement m`ghandux ikun ordnat ihallas ebda danni likwidati lill-istess rikorrenti atturi ;*

3. *Illi minghajr ebda pregudizzju, it-talba ghad-danni kif pretizi hija vaga hafna u l-Qorti ghandha fl-ewwel lok tissindika dwar x`kienet ir-rieda tal-atturi meta dawn xtraw il-fondi in kwistjoni u wkoll effettivamente hux ser ikun hemm xi tnaqqis kif qed jinghad, fil-valur tal-postijiet imsemmija.*

4. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut.

Ikkunsidrat :

III. L-iter tal-kawza

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-5 ta` Novembru 2009 (fol 21) fejn hatret lill-Perit Robert Musumeci bhala perit tekniku sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet.

Rat ir-relazzjoni li l-perit tekniku kkonferma bil-gurament tieghu fl-udjenza tat-13 ta` Ottubru 2011 kif ukoll l-atti ta` kull ma sar quddiem il-perit tekniku (fol 43 sa fol 151).

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenzi tat-13 ta` Ottubru 2011, tat-28 ta` Frar 2012 u tat-3 ta` Mejju 2012.

Rat in-noti ta` sottomissjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar bil-fomm mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-15 ta` Ottubru 2012.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-rikors tal-konvenut tat-18 ta' Gunju 2013 fejn ghar-ragunijiet hemm moghtija talab is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Rat id-digriet taghha tal-20 ta' Gunju 2013, ir-risposta tal-atturi tal-31 ta' Lulju 2013, id-digriet taghha tal-5 ta' Awissu 2013, in-nota tal-konvenut tal-21 ta' Awissu 2013 u d-digriet taghha tat-28 ta' Awissu 2013.

Rat id-digriet taghha tad-19 ta' Settembru 2013 fejn - ghal serje ta' ragunijiet - cahdet it-talba tal-konvenut kif dedotta fit-18 ta' Gunju 2013, u ordnat l-isfilz tad-dokumenti flimkien ma' nota tieghu tas-17 ta' Settembru 2013.

Rat ir-rikors tal-konvenut tat-23 ta' Settembru 2013 fejn talab lill-Qorti sabiex ma tisfilzax id-dokumenti u tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza.

Rat id-digriet taghha tal-25 ta' Settembru 2013 fejn irrevokat *contrario imperio* id-digriet taghha tad-19 ta' Settembru 2013, nehiet l-ordni tal-isfilz tad-dokumenti, ordnat is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza, insistiet mal-konvenut li kellu jinnotifika d-dokumenti lid-difensuri tal-konvenut u ordnat lill-partijiet u lid-difensuri taghhom biex jidhru quddiemha fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2013.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2013 fejn wara li semghet lid-difensuri tal-partijiet innominat lill-Perit Robert Musumeci sabiex jiehu konjizzjoni tad-dokumenti li kienu esebiti mill-konvenut man-nota tieghu tas-17 ta' Settembru 2013 u jirrelata verbalment dwar il-kontenut taghhom lill-Qorti fl-udjenza tal-5 ta' Novembru 2013.

Semghet id-deposizzjoni tal-Perit Robert Musumeci fl-udjenza tal-5 ta' Novembru 2013.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

IV. Ir-relazzjoni peritali

(a) Generali

Fil-kawza tal-lum, il-Perit Robert Musumeci kien mahtur bhala perit tekniku sabiex jirrelata dwar it-talbiet attrici wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha mehtiega u relattivi mal-kaz. Il-perit tekniku gabar il-provi u pprezenta relazzjoni. Il-bicca l-kbira tal-provi ngabru fl-ambitu tal-perizja teknika. Il-Qorti stess pero` semghet kemm ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku wara l-presentata tar-relazzjoni tieghu, kif ukoll semghet ix-xiehda tal-perit tekniku wara nkariku addizzjonali li l-Qorti tatu lejn l-ahhar tal-kawza, inkariku li kien necessarju, wara l-presentata ta` dokumenti li l-Qorti kkoncediet lill-konvenut illi jipprezenta.

(b) L-access

In esekuzzjoni tal-inkariku li kellu mill-Qorti, il-perit tekniku mar fuq il-post fit-12 ta` Marzu 2011 u dwar li kkostata fuq il-post irrelata hekk –

Is-sit mertu tal-kawza jitratta l-kumpless 'Joeann' Flats, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta, konsistenti minn hanut mal-livell tat-triq (mhux parti mill-kawza) u zewg livelli ta' appartamenti fl-ewwel sular u t-tieni sular rispettivi, liema zewg sulari proprjeta ta' l-attur, huma l- mertu tal-kawza.

Fit-tieni sular, jezisti flat fuq in-naha tax-xellug tal-plot illi ghandu faccata kemm fuq Triq il-Kostituzzjoni kif ukoll faccata ohra li taghti ghal bitha retrostanti fl-istess plot. L-attur spjega li precedentement dan il-flat kien jikkonsisti minn zewg appartamenti – wiehed ihares lejn Triq il-Kostituzzjoni (numru 5) u l-iehor li ma kellux faccata fuq Triq il- Kostituzzjoni kien ihares fuq il- bitha retrostanti (numru 6).

Fil-fatt, il-perit intalab mill-attur prezenti jinnota dawn l-alterazzjonijiet :

Qlugh ta' hajt sabiex sar travu tal-hadid.

Tnehhija ta' partition wall fil-kuritur sabiex iz-zewg flats (numru 5 u numru 6) jigu minfuda.

Introduzzjoni ta' hajt "in parallel" ma' l-appogg tal-kuritur, b'dan illi kienet introdotta kamra fejn ix-xaft intern, u dan il-perit seta' jikkonstatah facilment peress li dik il-parti fejn il-hajt jiltaqa' ma l-art sottostanti tinsab maqlugha minghajr madum.

Tnehhija ta' hajt fil-kcina u bieb gie nbarrat fil-kcina. Il-Perit seta' jikkonkludi dan peress li l- conduits tad-dawl thallew suspended in arja f'dik il-parti fejn kien hemm il-hajt.

Il-perit innota li l-entrata precedenti hija nbarrata bil-bricks.

Fit-tieni sular, fuq in-naha tal- lemin tal-plot, l-esponenti acceda fi flats 7 u 8, liema flats huma fl-istat ta' kif inbieghu (skont dak li indikaw il-partijiet waqt l-access). Dawn il-flats ghandhom access separat. Hawnhekk kien evidenti li l-attur ma esegwixxa ebda xogholijiet biex iniffed dawn iz-zewg flats, bhal ma ghamel fil-kaz ta' Flats 5 u 6.

Fl-ewwel sular, l-esponenti ikkonstata erba' flats - tnejn fuq kull naha tal-plot, ilkoll b'access separat - li jgibu in-numru 1, 2, 3 u 4 rispettivament. Hawnhekk ghalkemm ma kienx provdut access, l-attur ikkonferma li t-tqassim intern ta' dawn l-imsemmija erba' flats kien jixbah lil Flats 7 u 8 fit-Tieni Sular.

Jirrizulta li l-perit tekniku, bl-adezzjoni tal-partijiet, iddikjara illi kien sejjer jaghmel skizz tal-flats sabiex ikun jista' jorbot il-kejl mal-pjanti esebiti fil-process.

(c) Provi

Il-perit tekniku jidhol fix-xiehda tal-attur, ta' Ivor Robinich bhal rapprezentant tal-MEPA, ta' Twanny Vassallo, ta' Reno Stellini – *accounts clerk* mal-MEPA, ta' l-konvenut, ta' John Saliba, u ta' Joseph Vella. Hemm ukoll riferenza ghad-dokumenti li kienu prezentati waqt il-gbir tal-provi. A skans ta' ripetizzjoni, il-Qorti taghmel riferenza ghal dawn il-provi.

(d) Konsiderazzjonijiet

Il-perit tekniku jaghmel dawn il-**konsiderazzjonijiet** –

Illi is-sit mertu tal-kawza jitratta il-kumpless 'Joeann' Flats, Constitution Str, Mosta, konsistenti minn hanut mal-livell tat-triq (mhux parti mill-kawza) u zewg livelli ta' appartamenti fl-ewwel sular u t-tieni sular rispettivi, liema zewg sulari huma proprju mertu tal-kawza.

Illi l-attur Vella kien xtara dan il-kumpless minn ghand il-konvenut Falzon. Falzon kien akkwista il-proprjeta' minn ghand certu Joseph Vella (sid tal-fond Ta' Natu Supermarket, Mosta). Falzon kien xtara erbgħa appartamenti u dan kif jirrizulta fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri tat-22 ta' Settembru 1987 (Dok JV280211-1).

...

Illi fuq is-sit 'Joanne Flats, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta kien hemm perjodu fejn kienu stallati tmien meters ta' l-elettriku registrati fuq Joseph Falzon ID 958847M - biss l-applikant għal dawn il-meters kien Joseph Vella fl-1991. (DOK JS1112010-1 sa 8)

Illi l-attur Joseph Falzon qed jilmenta li minkejja li huwa akkwista minn ghand il-konvenut tmien (8) studio flats f'Constitution Street, Mosta (permezz ta' kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-sitta (6) ta' Lulju 1993, li kopja tieghu hi esibita bhala dokument "A" fil-process), huwa baqa' qatt ma nghata kopja tal-permess tal-bini. Huwa kien ikkomunika mal-konvenut fis-sena 2009 sabiex jakkwista kopja tal-permess, izda il-konvenut baqa' ma tahx kopja, u dan anke jekk fix-xhieda tieghu fil-mori ta' din il-kawza, il-konvenut John Vella xehed hekk bil-gurament :

"Kellimt lil Perit Joseph Saliba biex nagħmel din il-bicca xogħol. Dan kien fi zmien il-PAPB u l-Perit Saliba kien applikali. Nghid li l-permess biex jinqalbu minn 4 flats għal 8 flats kien hareg u allura għamilt ix-xogħol. Waqt ix-xogħol gie l-Perit jissorvelja. Meta għamilt il-konvenju ma' l-attur, il-blokka diga kienet lesta bi 8 studio flats. Il-postijiet għaddew għand l-atturi fl-1993."

Illi l-uniku permess li nstab koncernanti s-sit mertu tal-kawza kien hareg f'April 1988 f'isem Anglu Zahra għax Zahra kien l-applikant fuq is-sit, u dan hareg għall-erbgħa flats – tnejn fl-ewwel sular u tnejn fit-tieni sular. Dan il-permess jinsab anness fil-process bhala dokument "C" flimkien mas-site plan u l-pjanta kif approvata mill-MEPA. Dan il-fatt kien konfermat inoltre minn Ivor

Robinich, rapprezentant tal-MEPA, prodott mill-attur, li ipprezenta kopja tal-permess PB896/88/5070/85 mahrug lis-sur Anglu Zahra ta' St. Angelo, Transfiguration Avenue, Lija. Il-permess inhareg fis-sebgha (7) ta' April 1988 bit-titlu :- "To erect garages for private cars with over laying dwellings" go plot fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta. Kopja tal-pjanti u faccata approvata li juru ground floor, first u second floor huma annessi ma` din ir-relazzjoni bhala Dokument IR01 2603210, IR02 26032010, IR03 26032010. Robinich ma setax jikkonferma jekk jezisti xi hrug ta' permess iehor peress hu ma kienx iuverifika. Madankollu, l-esponenti ghamel ricerka a sua sponte fis-sistema elettronika tal- MEPA u ma sab ebda riferenza ghall- permess li semma l- konvenut.

Illi mix-xhieda ta' Joseph Falzon jirrizulta li l-istess Joseph Falzon qabel ma ghamel il-konvenju kien dahal fil-flats ma` John Vella u saqsieh "hawn x'ghamilt, mela minn erbgħa gibthom tminja ?". Falzon izid jghid li huwa ghamillu tali domanda "ghax kont naf li dawn kienu erba flats originarjament u nqasam fit-tmienja". Il-venditur (illum konvenut) kien assigurah billi qallu "u zgur li ghandi permess".

Illi mix-xhieda prodotta, Falzon ma kien inkariga lil hadd fil-perjodu tal-konvenju u cioe' qabel ma sar il-kuntratt, sabiex itih parir jekk kollox kien bil-permess, u dan peress li hu kien strah fuq dak li kien qallu il-konvenut, u cioe' "li kien hemm permess biex qasamhom u qaghad jghidli sa issa li fihom il-permess."

Illi sadanittant l-attur iddecieda li jniffed zewg flats fit-tieni sular sabiex igibu wiehed. (Dan il-flat jinsab fuq in-naha tax-xellug tal-plot u allura ghandu faccata kemm fuq Triq il-Kostituzzjoni kif ukoll faccata ohra li taghti ghal bitha retrostanti fl-istess plot). Precedentement dan il-flat kien jikkonsisti minn zewg appartamenti – wiehed ihares lejn Triq il-Kostituzzjoni (numru 5) u l-iehor li ma kellux faccata fuq Triq il-Kostituzzjoni kien ihares fuq il-bitha retrostanti (numru 6). Fil-fatt, il-perit intalab mill-attur prezenti jinnota dawn l-alterazzjonijiet :-

Qlugh ta' hajt sabiex sar travu tal-hadid.

Tnehhija ta' partition wall fil-kuritur sabiex iz-zewg flats (numru 5 u numru 6) jigu minfuda.

Introduzzjoni ta' hajt "in parallel" ma' l-appogg tal-kuritur, b'dan kienet introdotta kamra fejn ix-xaft intern u dan il-perit seta' jikkonstatah facilment peress li dik il- parti fejn il-hajt jiltaqa' ma` l-art sottostanti tinsab maqlugħa mingħajr madum.

Tnehhija ta' hajt fil-kcina u bieb gie nbarrat fil-kcina. Il-Perit seta' jikkonkludi dan peress li l- conduits tad-dawl thallew suspended in arja f'dik il-parti fejn kien hemm il-hajt.

Il-perit innota li l-entratura precedenti hija nbarrata bil- bricks.

Illi inoltre, fuq in-naha tal-lemin tal-plot fit-tieni sular, l-esponenti acceda fi flats 7 u 8, liema flats huma fl-istat ta' kif inbieghu. Dawn il-flats ghandhom access separat. Hawnhekk kien evidenti li l-attur ma esegwixxa ebda xogholijiet biex iniffed dawn iz-zewg flats, bhal ma ghamel fil-kaz ta' Flats 5 u 6.

Illi in kwantu dak li kien konstatat fl-ewwel sular, jinghad li il-fond ghadu jikkonsisti f' erba' flats (kif deskritt fil- kuntratt) - tnejn fuq kull naha tal-plot, ilkoll b'access separat - li jgibu in- numru 1, 2, 3 u 4 rispettivamente. Hawnhekk ghalkemm il-partijiet ma accedewx f'dawn il-flats, kien hemm qbil li t-tqassim intern jixbah lil Flats 7 u 8 fit-Tieni Sular.

(e) Konkluzjonijiet

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu dawn :-

(i) Dwar l-ewwel talba

... l-esponenti jirrileva li mix-xhieda prodotta u anke minn dak li rricerka l-esponenti, jirrizulta li l-uniku permess li jesisti fuq is-sit huwa in effetti permess PB896/88/5070/85 li kien inhareg mill- PAPB lil certu Anglu Zahra ta' St. Angelo Transfiguration Avenue, Lija. Il-permess citat kien inhareg fis-sebgha (7) ta' April 1988 bit-titlu :- "To erect garages for private cars with over laying dwellings" go plot fi triq il-Kostituzzjoni, Mosta. Fil-fatt, kopja tal-pjanti u faccata approvata li juru ground floor, first u second floor huma annessi ma` din ir-relazzjoni bhala Dokument IR01 2603210, IR02 26032010, IR03 26032010. Min-naha l-ohra ma jesisti ebda permess ta' l-ippjanar sabiex il-flats setghu inqas minn erbgha ghal tmienja. Oltre minn hekk, kieku wiehed kellu jittanta jirregolarizza din il- posizzjoni mal-MEPA, hemm probabilita` kbira li tali permess ma jinharigx stante li t-tqassim tal-flats imur kontra l- provvedimenti vigenti ta' l- ippjanar u anke daww sanitarij. Pero' l-esponenti izid jghid li minn dak li rrizultalu mill-kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-sitta (6) ta' Lulju 1993, li kopja tieghu hi esibita bhala dokument "A" fil-process, ma

hemm ebda provediment li jiggarrantixxi li l-propjeta de quo kienet koperta bil-permessi tal-bini necessarij. B'dan ghalhekk, sta allura ghal din l-Onorabbli Qorti sabiex "tiddikjara (o meno) li l-konvenut huwa fil-fatt responsabbli ghad-danni li qeghdin isofru u sejrin isofru l-atturi, kemm dawk materjali, kif ukoll dawk konsegwenzjali biex jirrendu l-appartamenti li huma akkwistaw minghand l-konvenut kif permess in regola mal-Ligi u ukoll ghat-tnaqqis fil-valur tal-istess appartamenti ghar-ragunijiet precitat" stante li huwa minnu li l-konvenut ittrasferixxa tmien studio flats lill-attur mentri in effetti kien hemm biss permess ghall-erbgha u ghalhekk illum il-bini kollu mhux kopert bi permess vigenti.

(ii) Dwar it-tieni talba

... l-esponenti jirrileva li jekk kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti toghgobha tilqa` l-ewwel domanda attrici sopracitata, ghandu jinghad li l-ammont citat mill-Perit Ludovico Micallef ghan-nom ta' l-attur (a fol 9 tal-process) ekwivalenti ghal €59,072.00 (disgha u hamsin elf ewro u tnejn u sebghin centezmu) rigwardanti x-xogholijiet strutturali li huma mehtiega sabiex il-flats jergghu jigu ripristinjati kif in effetti kienu approvati fil-permess PB896/88/5070/85 huwa wiehed gust u ragjonevoli. Ghaldaqstant, pero` l-esponenti jfakkar li s-somma likwidata bhala spejjez hi wahda soggettiva maghmula minnu u ghalhekk jispetta lill-partijiet ifittxu haddiema li lesti jaderixxu ruhhom ma` din l-istima qabel ma effettivamente jinbeda x-xoghol u dan ghaliex li fin-nuqqas li l-partijiet isibu haddiema li huma lesti li jsegu din l-istima, il-partijiet ikollhom ipprovdut stimi mill-gdid u desiderabilment jinghataw lill-perit sabiex jigu approvati minn qabel.

(iii) Dwar it-tielet talba

Il-perit tekniku rrefera ghall-konkluzjonijiet tieghu dwar l-ewwel u t-tieni talbiet.

(iv) Dwar l-ewwel eccezzjoni

Il-perit legali rrileva li dik l-eccezzjoni kienet tinkorpora materja ta' dritt li kienet tmur oltre l-inkariku tieghu.

(v) Dwar it-tieni eccezzjoni

Il-perit tekniku jghid hekk –

... ma hemmx dubju li l-konvenut ittrasferixxa tmien studio flats lill-attur mentri in effetti kien hemm biss permess għall-erbgha. Pero' kif diga' kellu l-opportunita jelenka l-esponenti, huwa jtenni li minn dak li rrizultalu mill-kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-sitta (6) ta' Lulju 1993, li kopja tieghu hi esibita bhala dokument "A" fil-process, ma hemm ebda provediment li jiggarrantixxi li l- proprjeta de quo kienet koperta bil- permessi tal- bini necessarij dak in-nhar tal- kuntratt. B'dan għalhekk, sta allura għal din l- Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara (o meno) li l-konvenut huwa fil-fatt responsabbli għad-danni li qed jirreklama l-istess attur u li l-konvenut qiegħed isostni permezz ta' din l- eccezzjoni li ma għandux jinstab hati.

(vi) Dwar it-tielet eccezzjoni

Il-perit tekniku jghid hekk –

... jekk it-tqassim intern tal-kumpless jibqghu kif inhu (u cioe 8 studio flats u flok erba flats kif in effetti kienu approvati), il-valur kumplessiv tat-tmien

studio flats huwa inqas mill-valur fis-suq ta' l-erbgha flats kif in effetti kienu approvati in forza tal- permess PB896/88/5070/85, u dan ghaliex kif diga kien spjegat, ma jistax jinkiseb permess ghat-tmien flats kif deskritti fil- kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-sitta (6) ta' Lulju 1993, li kopja tieghu hi esibita bhala dokument "A" fil-process.

Dwar il-fatt jekk tali nuqqas jikkostitwix danni ghall-attur jew le, il-perit tekniku jikkonkludi li din il-kwistjoni hija aktar wahda ta' natura legali minn dik teknika ghaliex filwaqt li jikkonferma li l-bini mhux kopert bil-permessi relattivi mill-MEPA, l-attur ilu jaqla` introjtu minnhom ghal diversi snin. L-esponenti jirrileva li l-attur naqas meta ma hax il-perit tieghu sabiex jivverifika jekk dak li kien qed jixtri meta ghamel il-kuntratt jakkordax mal-permessi relattivi. Il-fatt li fil-kuntratt ta akkwist ma hemm xejn imsemmi dwar permessi hu relattiv ghall-intenzjoni li kellhom il-partijiet dak iz-zmien u cioe li l-attur kien qed jixtri dak li kien qed jara in colpa d 'occhio. Il-konvenut ma ta l-ebda garanzija bil-miktub li l-proprjeta kienet konformi mal-ligi. Ghalkemm huwa prezunt li minn ibiegh proprjeta ikun qed ibieghha in linea mal-gwidi tal-ippjanar.

(f) Eskussjoni

Wara l-konferma bil-gurament tar-rapport peritali, il-partijiet ma talbux il-hatra ta` periti addizzjonali izda llimitaw ruhhom ghall-eskussjoni tal-perit tekniku.

Minn din l-eskussjoni, irrizulta hekk –

1. Illi abbazi tal-policy vigenti fil-prezent, sabiex l-attur jirregolarizza s-sitwazzjoni huwa obligat illi l-flats minn tmienja jerga` jgibhom erbgha kif kien il-permess asprovat. Biex dan isir hemm procedura stabbilita li trid tkun segwita.

2. Illi l-istima tad-danni kif stipulata mill-Perit Ludovico Micallef u meqjusa bhala ragonevoli mill-perit tekniku tista` tonqos jew tizdied skond fatturi tas-suq. Fil-prezent, is-suq qieghed juri xejriet `l isfel minhabba li l-offerta qeghda tkun inferjuri ghad-domanda. Bhala fatt oggettiv pero` l-figura ndikata mill-Perit Micallef kienet tajba.

3. Illi kif inhuma llum il-flats ghandhom valur deprezzat. Jekk isiru erbgha kif kien il-permess approvat, allura l-valur taghhom ighola. Erba` flats bil-permess jiswew izjed minn tmienja bla permess.

4. Illi bhala telf dirett, il-kirja ta` flat mdaqgas tirrendi aktar minn kirja ta` flat zghir b`kamra tas-sodda wahda. Biex il-flats igib l-oghla dhul, tajjeb jekk ikunu erbgha milli tmienja.

5. Illi rrizulta tassew illi l-attur ghamel negozju mit-tmien appartamenti u kellu dhul minnhom.

6. Skond il-policy attwali tal-MEPA, kull flat irid ikollu faccata esklussiva fuq it-triq. Bit-tmien flats kif inhuma llum, hija nfranta din il-policy. L-erba` flats originali kollha kellhom faccata fuq it-triq. Meta minn erbgha saru tmienja minghajr permess, l-erba` flats fuq wara gew bla faccata.

7. Bit-tmien flats kif inhuma llum is-sitwazzjoni taghhom mhijiex sanzjonabbli, anke ghal ragunijiet ta` sanita`. Il-bini mhux se jitwaqqa` b`intervent tal-MEPA izda tibqa` t-“tebgha” fuq il-bini li hemm illum.

8. Il-valur ta` kull flat mill-erbgha skond il-permess approvat huwa ta` €107,151.18 (ekwivalenti ghal Lm46,000). Billi minn erbgha, il-flats saru tmienja bla permess, il-valur ta` kull flat fuq quddiem nizel ghal €58,234.33 (ekwivalenti ghal Lm25,000). Il-flats fuq wara wkoll bla permess jiswew €46,587.47 (ekwivalenti ghal Lm20,000).

9. Bini bla permess mhux bilfors m'ghandu l-ebda valur fis-suq ghaliex hawn min huwa dispost jiehu r-riskju speċjalment meta l-prezz ikun inferjuri u l-fond ikollu s-servizzi.

Ikkunsidrat :

V. It-tieni inkariku tal-perit tekniku

Meta l-kawza kienet diga` differita ghas-sentenza, il-konvenut talab lill-Qorti sabiex tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza ghaliex skond il-konvenut huwa kien intervjuna mal-MEPA sabiex jirregolarizza l-qagħda tal-bini kif inhu llum u li l-MEPA kienet harget il-"permessi" relattivi. Fil-fatt il-konvenut ipprezenta dokumenti biex isostni dak li kienet qieghed jallega. Il-Qorti ssospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u rega` hatret lill-Perit Robert Musumeci sabiex jiehu konjizzjoni tad-dokumenti li pprezenta l-konvenut u jirrelata verbalment dwar il-kontenut tagħhom.

Il-perit tekniku irrelata verbalment lill-Qorti billi xehed fl-udjenza tal-5 ta` Novembru 2013.

Il-perit tekniku li l-konvenut issottometta applikazzjoni lill-MEPA skond l-Art 91B tal-Kap 504. Il-ligi tipprova għall-Iskeda Nru 8 fejn hemm kategorija ta' żviluppi illi jekk una volta dawn l-iżviluppi jkunu fis-sehh u jkunu gew fis-sehh qabel certu zmien, l-applikant li jkun għamel żvilupp illegali jista' jitlob eżenzjonijiet lill-MEPA fosthom illi jitlob biex jingħata l-provvista tas-servizz ta' dawl u ilma. Bħala regola biex tingħata s-servizz tad-dawl u l-ilma, il-bini jrid ikun kopert minn permess approvat. Jekk il-bini in kwistjoni ikun jaqa` fit-Tmien Skeda, allura tkun tista` ssir talba għas-servizz tad-dawl u ilma. Din kienet procedura għida li dahlet fl-2010. Inoltri jekk persuna jkollha ordni ta` infurzar li jikkwalifika fit-Tmien Skeda, dik il-persuna tkun tista` tagħmel talba lill-MEPA sabiex tissospendi l-eżekuzzjoni ta' l-infurzar. Fil-kaz tal-lum, il-konvenut ressaq talba għal kull flat skond l-Art 91B. Skond id-dokumenti, il-MEPA qieset il-flats bħala li jikkwalifikaw għall-fini tal-Iskeda. L-effett ta` dik il-koncessjoni huwa li ma jistax ikun hemm eżekuzzjoni diretta fuq il-bini jekk kemm –il darba johrog enforcement u allura mhux se jkun demolizzjoni tal-bini u fit-tieni lok jekk jitlob id-dawl u l-ilma, dawk is-servizzi jingħataw. Skond l-Art 91(3) b`din il-koncessjoni ma jfissirx li l-iżvilupp sar legali. Jekk il-persuna li tkun trid tagħmel żvilupp għid fis-sit, bħal per eżempju li jinbidlu l-galleriji fuq il-faccata, tkun trid l-ewwel tirregolarizza l-bini. Il-koncessjoni ma tagħmilx il-bini regolari (ara Reg 14 tal-A.L. 514 tal-2010).

Skond il-perit tekniku, dak li ghamel il-konvenut, *moto proprio* fil-mori tal-kawza, ma jbidel propju xejn mill-kwistjoni bejn il-partijiet. Kull zvilupp irid ikollu faccata fuq it-triq. Mela għall-erba' flats li qeghdin fuq il-faccata ma hemmx problema, pero' għar-rigward tal-erba' l-oħra li qeghdin retroposti l-problema se tibqa' u kwindi permess għal daww l-erbgha jekk jibqgħu li huma ma johrog qatt. L-Awtorita' għandha s-setgħa illi jekk tohrog enforcement notice, tista' zzomm it-trasferiment tal-bini *inter vivos* sakemm jigi in regola. Sal-lum din is-setgħa għadha qatt ma giet ezercitata.

Mistoqsi direttament mill-Qorti jekk bil-procedura li ha l-konvenut il-figuri jew stimi illi ghamel kienux soggett għal revizjoni, il-perit tekniku wiegeb – *assolutament li le*. Il-flats għadhom bla permess.

Ikkunsidrat :

VI. Piz probatorju tal-fehmiet teknici

Fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Novembru 2001 fil-kawza “Calleja vs Mifsud”, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta' fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materia. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta' principju, għalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero' illi qorti

*dan tista' taghmlu b' mod legger jew kapriccjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami ("**Grima vs Mamo et noe**") – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta' Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001 ; "**Attard vs Tedesco et**" - Qorti tal-Appell – 1 ta' Gunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Dicembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta' lilha moghtija ta' talba ghan-nomina ta' periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta' Gunju 1967).*

Ikkunsidrat :

VII. Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Wara li hadet kont tas-sottomissjonijiet bil-miktub u bil-fomm li ghamlu l-partijiet, il-Qorti tirrileva hekk.

Meta akkwista l-konvenut originarjament, il-flats kienu erbgha. Il-permess tal-bini kif approvat kien ghal erba' flats (ara d-deposizzjoni ta' Joseph Vella). L-erba' appartamenti kollha kellhom l-faccata fuq it-triq. Kien il-konvenut li minn erbgha flats ghamilhom tmienja billi ttrasforma l-appartamenti fi *studio flats* b'mod illi erbgha baqghu bil-faccata fuq it-triq u erbgha ohra gew retroposti ghall-erbgha l-ohra minghajr faccata. Il-konvenut ma kienx kiseb permess biex il-flats minn erbgha jsiru tmienja – ghalkemm il-konvenut xehed li kien inkarika perit biex jiehu hsieb il-permess tal-bini ghal dak l-iskop. Meta akkwista l-attur minghand il-konvenut, il-flats kienu tmienja.

Bhala fatt, il-kuntratt tal-akkwist tal-attur mhux qed ighid illi l-akkwist kien qiegħed isir bil-kondizzjoni li l-flats kienu kollha koperti minn permess tal-bini. Fl-istess waqt dak ma jfissirx li l-konvenut seta' jbiegħ u jittrasferixxi lill-atturi bini li ma kienx kopert minn permessi approvati. **L-Art 993 tal-Kap 16** ighid illi l-kuntratti *ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom, izda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ggib magħha l-obbligazzjoni skond ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-uzu jew bil-ligi*. Il-principju *pacta sunt servanda* jghodd għal kull ma jirrizulta mill-kuntratt bejn il-partijiet dment illi kollox ikun skond il-ligi (Qorti tal-Appell – 5 ta' Ottubru 1998 – “**Beacom vs Spiteri Staines**”). (ara – “**Depares noe vs O'Dea noe**” – Qorti tal-Appell - 25 ta' Gunju 1996 ; “**Chetcuti noe vs Camilleri**” – Qorti tal-Appell - 4 ta' Dicembru 1998 ; u “**Herrera noe vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell - 22 ta' Jannar 2002).

Dak illi l-Qorti tislet minn dana kollu huwa li ladarba l-konvenut kien qiegħed ibiegħ bini lill-atturi, fuq il-konvenut kienet tinkombi l-presunzjoni u l-obbligu tal-*bona fidi* fl-ewwel lok illi jittrasferixxi bini li tassew kien kopert b'permess regolari u fit-tieni lok jekk il-konvenut kellu tarf x'imkien li l-bini seta' ma kienx kopert b'permess allura l-*bona fidi* kienet tesigi minnu li jiddikjara l-posizzjoni tiegħu cara fil-kuntratt stess. Del resto fil-kuntratt il-konvenut, anke jekk ma kienx iddikjara li l-bini kien kopert minn permess regolari, kien qiegħed jagħti lill-atturi l-garanzija tal-pacifiku pussess. Dwar il-*bona fidi* jew l-assenza tagħha, mhuwiex kontradett l-attur meta jsostni li kien talab lill-konvenut kopja tal-permess tal-bini u minflok ta lill-attur dak li talab accerta lill-attur li kollox kien *in order*.

Il-Qorti tosserva illi kien propju meta l-kawza kienet waslet fl-ghatba li tingħata sentenza li l-konvenut *motu proprio* ttenta jagħmel regolari dak li regolari ma kienx u li, kif irrelata l-perit tekniku, ma seta' qatt isir regolari. Il-Qorti tagħmel riferenza għall-procedura li xehed dwarha l-perit tekniku wara t-tieni nkariku li tatu l-Qorti. Dak li salva l-konvenut bil-procedura li nizja – mingħajr ma kkonsulta ruhu mal-attur – kien biss illi fil-kaz li l-MEPA kellha tohrog *enforcement notice* din ma kienx se jkollha l-effett li twaqqà l-bini ezistenti. Dan accertat dak ma jfissirx illi rregolarizza l-bini jew l-obbligi naxxenti mill-kuntratt. Il-perit tekniku accerta l-Qorti illi l-izvilupp li minn erbgha l-flats saru tmienja kien illegali u baqa' llegali. Mhux biss izda dak li ttenta jagħmel il-konvenut b'ebda mod ma rrenda lill-konvenut adempjenti mal-obbligu tiegħu versu l-atturi tal-pacifiku pussess. Kif fisser gustament il-perit tekniku, kwalsiasi zvilupp gdid li jkunu jridu jagħmlu l-atturi fil-fondi in kwistjoni se jkun prekluz dment illi l-fondi jibqgħu tmienja b'erbgha minnhom mingħajr faccata. Aktar milli kwistjoni ta' demolizzjoni, l-obbligu tal-pacifiku pussess qiegħed ikun vjolat għaliex l-atturi huma realment u materjalment ristretti notevolment fit-tgawdija u fl-izvilupp futur tal-propjeta' tagħhom. Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza tagħha tal-20 ta' Mejju 2002 (**PA/AJM**) fil-kawza “**Renato Iannace et vs J & T Company Limited**” fejn il-Qorti rrikonossiet illi f'cirkostanzi bħal dawk li jinsabu fihom fil-kaz tal-lum l-atturi

bhala xerrejja huma intitolati *ghar-risarciment tad-danni taht ir-regoli generali tal-Kodici Civili fir-rigward sabiex jirkupraw dawk l-ispejjes u telf iehor li jirrizulta bhala konsegwenza tan-nuqqas tas-socjeta' konvenuta.*

Il-Qorti hija tal-fehma illi hija fondata t-talba tal-atturi ghal dikjarazzjoni ta' responsabilita' tal-konvenut ghal danni favur taghhom.

Il-Qorti sejra tghaddi ghall-konsiderazzjoni tat-tieni talba attrici.

L-atturi qeghdin jitolbu danni konsistenti : (a) mill-ispejjez li jrid jinkorru sabiex mil-lat strutturali t-tmien flats tal-lum jergghu jsiru erbgħa u kwindi l-qagħda attwali tagħhom tigi regolarizzata ; (b) mill-valur li tilfu l-fondi minhabba l-fatt li huma bla permess ; u (c) l-ispejjez tal-perit *ex parte*.

Il-Qorti tirrileva li *danni derivanti minn inadempjenza kontrattwali għandhom ikunu ristretti u relatati ma' dik l-inadempjenza u għandhom ikunu konsegwenzjali għaliha ("Galea v. Combinati Transport Serv. Ltd." - Qorti ta' l-Appell - 30 ta' Marzu 2001).*

*B'mod generali, d-danni ex contractu jikkonfiguraw ruħhom fit-telf li l-kreditur ikun bata u l-qliġ li jkun gie mtellef (Artikolu 1153 Kap. 16). Id-debitur hu obligat biss għal dawk id-danni li basar jew li wiehed seta' jobsor fiz-zmien ta' l-obbligazzjoni (Artikolu 1136 tal-Kodici Civili) [ara "**Herrera v. Debattista**" - Prim Awla tal-Qorti Civili - 21 ta' April 2004).*

Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Ottubru 2004 fil-kawza "**Margaret Camilleri et v. The Cargo Handling Co. Ltd.**" : *fis-sistema legali tagħna ... hu rikonoxxut lill-gudikant...il-poter diskrezzjonali li jillikwida t-telf u l-qliġ bl-adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. Ara a propozitu decizjoni a Vol. XXXV P III p 615 fejn gie proprju rikonoxxut, fuq l-istregwa ta' dak espress mill-Qorti Taljana ta' Kassazzjoni illi "vi hanno casi in cui, non potendosi avere mezzi istruttori, è rimesso al magistrato il valutare 'ex aequo et bono' secondo i dettami della sua ragione e coscienza, l'ammontare del danno al risarcimento del quale taluno fu condannato."*

Dwar l-ewwel u t-tielet kap ta' danni pretiz mill-atturi, il-Qorti tghid illi l-atturi akkwistaw tmien *studio flats*. Il-presunzjoni naxxenti mill-*bona fidi* hija t-tmien flats inbnew bil-permessi approvati. Ma hemmx prova li l-

atturi kienu jafu li l-flats ma kellhomx permess. Il-prova certa hi kien il-konvenut li ghamel tmienja dawk li kienu qabel erba' flats. Prova oħra certa hi li llum it-tmien flats huma bla permess. U daqstant iehor huwa cert li biex johrog permess t-tmien flats iridu jergghu jsiru erbgha biex kull flat ikollu faccata fuq it-triq. Biex isiru l-alterazzjonijiet strutturali mehtiega sabiex it-tmienja jsiru erbgha hemm involuta spiza ta' €59,072. Kienet stima tal-Perit Ludovico Micallef li kienet meqjusa ragonevoli u gusta mill-perit tekniku. Fis-sentenza tagħha tad-9 ta' Mejju 1876 fil-kawza "**Carmelo Azzopardi v. Carmelo Ellul**", din il-Qorti qalet hekk - "*la nomina di esperti per valutare una cosa nell'interesse delle parti nominanti, induce l'obbligo di stare alla valutazione, anche senza l'espressa convenzione di dovervi stare*". Dan għaliex, kif kompla jigi osservat, il-perit hekk magħzul għandu jitqies bħala "*bonus vir*" u għalhekk l-istima tiegħu għandha titqies wahda ragonevoli ("**Emmanuele Sant v. Grazia Bonanno et**" - Appell Civili - 21 ta' Marzu, 1941). Tenut kont illi l-fehma tal-perit tekniku hija ricenti fiz-zmien, anke l-Qorti sejra taccettaha bħala attendibbli b'dan illi pero' sejra taggusta l-figura għall-ammont ta' **€60,000** mhux semplicement sabiex tirrotonda l-figura izda sabiex issib bilanc bejn minn naha wahda d-dritt li l-atturi hallsu lill-Perit Micallef u l-ispejjeż għall-permessi li l-atturi se jkollhom jinkorru sabiex il-flats jergghu jsiru erbgha, u min-naha l-oħra l-Qorti tkun hadet kont illi kien hemm zmien meta l-atturi dahhlu kera mill-flats jew minn xi whud – fatt mhux kontestat mill-atturi.

Dwar it-tieni kap ta' danni pretiz mill-atturi, il-Qorti rriskontrat dawn il-fatti. Skond il-kuntratt tas-6 ta' Lulju 1993, l-atturi akkwistaw b'titolu ta' permuta : tmien *studio flats* u l-arja sovrastanti. Fil-kuntratt hemm dikjarat illi l-arja kienet stmata fl-ammont ta' Lm40,000. Għalhekk it-tmien flats flimkien kienu stmati b'valur ta' Lm30,000 minghajr l-ebda distinzjoni bejn l-erba' flats ta' quddiem u dawk ta' wara. Dan ifisser illi kull studio flat kien stmat li jiswa Lm3,750.

Fl-istimi tiegħu, il-perit tekniku jipprospetta **zewg xenarji** :

L-ewwel xenarju :

Jekk il-flats isiru erbgha kollha fuq il-faccata u johorgulhom il-permessi, kull flat ikun jiswa Lm46,000 fl-2014. Dan ifisser li l-valur globali ta' dawk li kienu akkwistati bħala tmien studio flats huwa ta' Lm184,000 u l-atturi se jinghataw €60,000 versu l-ispiza biex il-flats minn tmienja jsiru erbgha. Dan meta wiehed iqis li t-tmien flats **flimkien** kienu akkwistati għal Lm30,000 fl-1993 u cioe' Lm3,750 kull wiehed. Dan ifisser li meta llum jergghu jsiru erbgha, il-flats li kienu tmienja jkun kisbu flimkien valur agġuntiv ta' sitt (6) darbiet il-valur li kellhom meta kienu akkwistati ghoxrin (20) sena ilu.

It-tieni xenarju :

Il-flats - bla permess – ghandhom valur ta` Lm25,000 kull wiehed l-erbgha ta` quddiem, u Lm20,000 kull wiehed l-erbgha ta` wara. Mela l-valur globali tal-flats – bla permess – huwa ta` Lm180,000. Dan ifisser li anke bla permess it-tmien flats kisbu awment fil-valur flimkien ta` sitt (6) darbiet il-valur li kellhom meta kienu akkwistati.

Fl-*equation* li qeghda ssir, il-Qorti qeghda thalli barra ghal kollox il-valur tal-arja li meta sar il-kuntratt tal-1993, l-istess partijiet kienu stmaw li tiswa aktar mit-tmien flats flimkien u cioe` Lm40,000. Il-prezz tal-arja llum mhijiex maghrufa ghaliex ma kenitx stmata mill-perit tekniku. Jibqa` l-fatt li sakemm il-bini ta` taht ma jkollux permessi in regola, l-arja ma tkunx tista` tigi zviluppata. Li jkompli jfisser li bis-€60,000 li l-atturi sejr in jircievu biex il-flats minn tmienja jsiru erbgha, dan se jkollu *multiplier effect* posittiv ghall-attur ghaliex jinfetah berah il-bieb taghhom tal-izvilupp tal-arja ghall-beneficcju taghhom.

Il-*bottomline* ta` dan kollu huwa li thares mnejn thares il-valur tal-immobbli zdied u mhux naqas. Jekk l-atturi jmorru ghall-konverzjoni ta` tmienja ghal erbgha, il-beneficcju ghalihom ikunu definittivament superjuri milli kieku kellhom ihallu kollox kif inhu. Ghalhekk taht dan il-kap il-Qorti mhijiex sejra tillikwida danni favur l-atturi ghaliex ma garrbux telf.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut.

Riferibbilment ghall-ewwel talba, tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghad-danni versu l-atturi, senjatament dawk id-danni konsistenti mill-ispejjez involuti - kif fuq spjegat - sabiex it-tmien (8) *studio flats* li l-atturi akkwistaw minghand il-konvenut bil-kuntratt tas-6 ta` Lulju 1993 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri jigu konvertiti f'erbgha (4) appartamenti bil-faccata fuq it-triq u b`hekk jigu konformi mal-permess u mal-ligi.

Tilqa` t-tieni talba u tillikwida d-danni tal-atturi fl-ammont komplessiv ta` sittin elf Ewro (€60,000).

Tilqa` t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi s-somma ta` sittin elf Ewro (€60,000) bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tikkundanna lill-konvenut sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza, komprizi dawk tal-ittra legali tal-15 ta` Mejju 2009, dawk tal-tal-ittra ufficjali tas-26 ta` Gunju 2009, dawk tal-Mandat ta` Sekwestru u dawk tal-Mandat ta` Inibizzjoni prezentati kontestwalment mar-rikors guramentat.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----